

**NEU! LUXUS PUR! Traumhafte 2-Zimmerwohnung mit  
Seezugang inkl. 2 TG-Stellplätzen! Wellnessbereich und  
Fitnessstudio inkludiert!**



**Objektnummer: 1593**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2821 Lanzenkirchen
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.352,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	993,03 €
<b>Kaltmiete</b>	1.171,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,41 €
<b>Heizkosten:</b>	45,00 €
<b>USt.:</b>	136,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Hartmann**

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien

T 0664/536 51 60

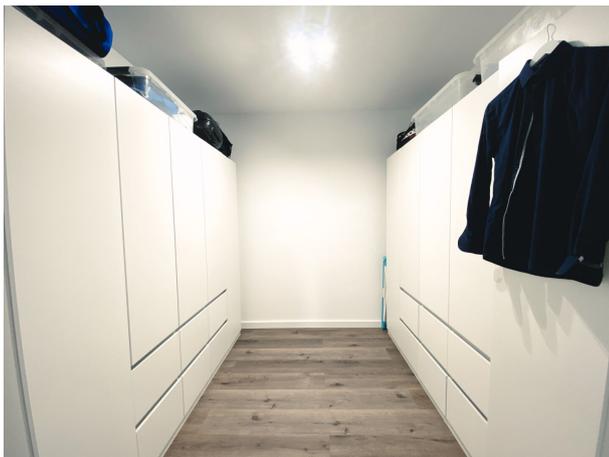






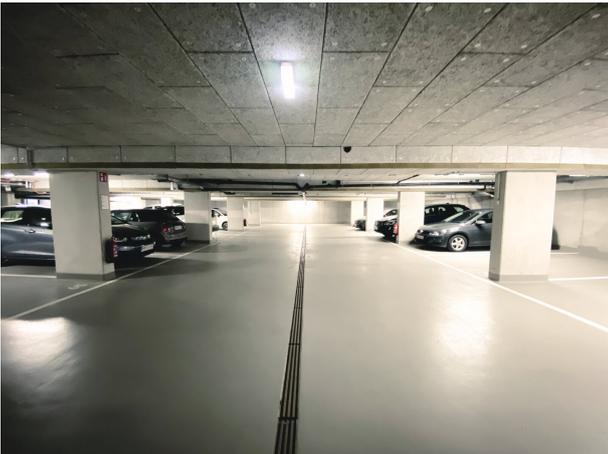


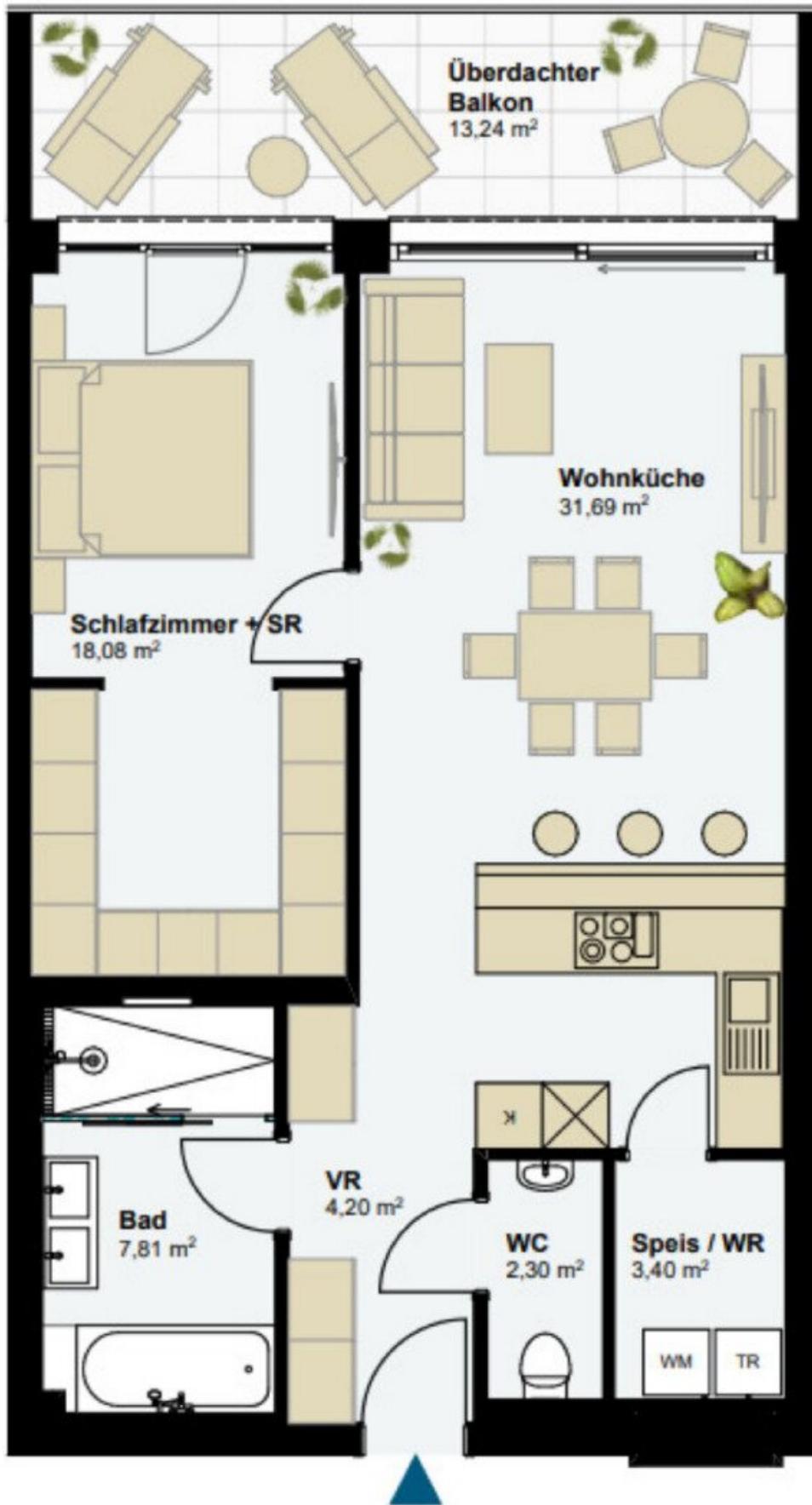


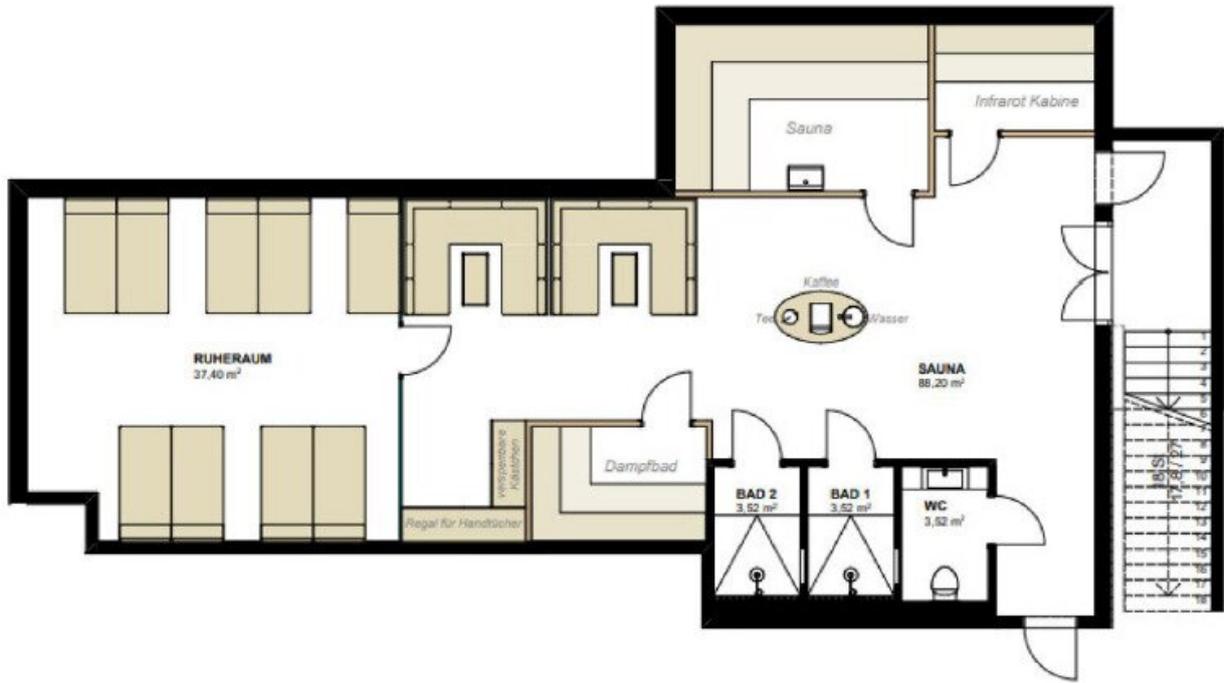


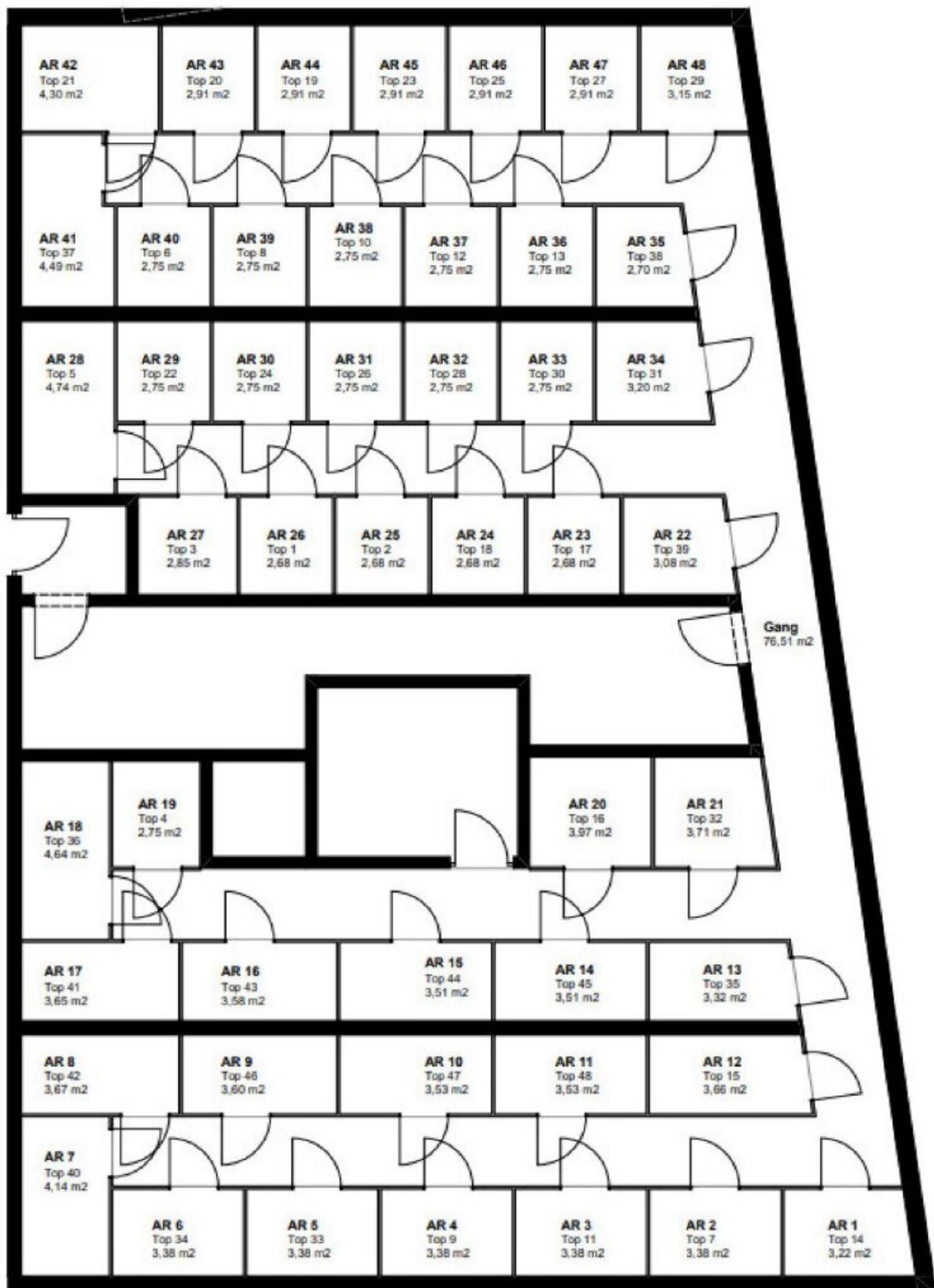












## Objektbeschreibung

**NEU! LUXUS PUR! Traumhafte 2-Zimmerwohnung mit Seezugang inkl. 2 TG-Stellplätzen! Wellnessbereich und Fitnessstudio inkludiert!**

Sie sehnen sich nach Abendspaziergang am eigenen Privatsee oder einem entspannten Nachmittag im eigenen Wellnessbereich? Dann wird Sie diese Wohnung restlos überzeugen!

Auf rund **68 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und knapp **14 m<sup>2</sup>** Terrasse lässt Ihnen diese Wohnung keinen Wunsch offen. Das Projekt "**Lakeside**" in Lanzenkirchen wurde **2023 fertiggestellt** und verfügt über einen **eigenen Seezugang**, einen **Wellnessbereich** und ein **Fitnessstudio**. Im Zuge der Errichtung wurden jeder Wohnung **2 Tiefgaragenstellplätze** zugeordnet, welche im Preis der Wohnung **inkludiert** sind.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum/Speis
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Balkon

Öffnet man die Wohnungstüre gelangt man in den Vorraum, linker Hand befindet sich das Badezimmer, welches über eine Badewanne, einen Waschtisch und eine Dusche verfügt. Der Vorraum öffnet sich in eine lichtdurchflutete **ca. 32 m<sup>2</sup>** große **Wohnküche** mit Zugang zum **ca. 13m<sup>2</sup> großen, überdachten Balkon**. Die **Küche** ist mit **modernsten Geräten** ausgestattet und bietet Zugang zu einem Abstellraum. Eines der **Highlights** der Wohnung befindet sich im

Schlafzimmer. Der ca. **8 m<sup>2</sup> große, begehbare Kleiderschrank** lässt das Herz jeder Dame höher schlagen.

Der zuvor erwähnte Badesee ist exklusiv für die Bewohner zugänglich. Auch eine große Grünfläche mit **Sitzlounge, Liegefläche, Freiluftdusche, Wassersteg und direktem Seezugang** steht nur den Bewohnern dieser exklusiven Anlage zur Verfügung. Die Anlage "Lakeside Lanzenkirchen" besticht außerdem mit ihrem modernen und **klimatisierten Fitnessraum und ihrem Wellnessbereich**. Der Wellnessbereich lässt keine Wünsche offen, denn dieser ist mit einer Sauna, einem **Dampfbad, einer Snackbar, einer Infrarotkabine und einem Ruheraum ausgestattet**.

Die Wohnung ist ab 01.05.2024 beziehbar!

#### **Nebenkosten:**

- 3 Bruttomonatsmieten Kautions

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <9.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <8.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

##### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap